

Las entidades de tasación: actividad en 2000

1. INTRODUCCIÓN

El fuerte desarrollo experimentado, en la última década, por algunas actividades de financiación inmobiliaria, muy en especial los préstamos hipotecarios y, en mucha menor medida, la creación de nuevas instituciones —Fondos de Titulización Hipotecaria y Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria—, ha sido el marco adecuado para la consolidación definitiva de la valoración profesional de bienes inmuebles, actividad tasadora que ha sido regulada jurídicamente de forma estricta, asignándose la supervisión de las entidades tasadoras al Banco de España (BE).

El objeto de este artículo es presentar y analizar la actividad del sector de tasación correspondiente al año 2000 y su evolución en los tres últimos años. Este sector está constituido por entidades tasadoras (ET), básicamente sociedades de tasación (ST) y, en mucha menor medida, servicios de tasación de las entidades de crédito (ECAS), que, figurando en el registro oficial de entidades a cargo del BE, están en funcionamiento efectivo en cada fecha.

Las ST se dedican básicamente a la valoración de bienes inmuebles, y su intervención es exigida, en numerosas ocasiones, por la legislación del mercado hipotecario o por las distintas normas que regulan los seguros, la inversión colectiva inmobiliaria o los fondos de pensiones. Estas competencias, establecidas en la regulación del mercado hipotecario de principios de los años ochenta⁽¹⁾, han tenido un desarrollo posterior, con una evolución claramente expansiva, en el ámbito de los negocios jurídicos del sector inmobiliario y, muy en especial, los relacionados con la financiación de bienes reales, en los que intervienen entidades financieras.

A mediados de 1997, el Gobierno estableció las normas generales del régimen jurídico para la homologación de las sociedades y servicios de tasación, con el objetivo de lograr una adecuada calidad en las valoraciones, mejorar la protección del inversor y desarrollar de forma coherente el régimen sancionador aplicable a estas entidades. El Banco de España tiene asignadas funciones

(1) Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, establece, como condición para la movilización de un crédito hipotecario mediante la emisión de un título, la tasación previa del bien por los servicios y entidades especializados. La disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de ECAS a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria, fijó las bases del régimen sancionador de las sociedades de tasación y de las ECAS que dispongan de estos servicios, sin menoscabo de las competencias que corresponden a otros organismos, básicamente la Dirección General de Seguros y la CNMV.

CUADRO 1

Número de entidades de tasación

	1997	1998	1999	2000
Total de entidades de tasación (ET)	176	101	92	83
Sociedades de tasación	160	96	88	80
<i>Filiales de ECAS (a)</i>	10	10	10	10
<i>Otras</i>	110	85	75	65
<i>Inactivas</i>	40	1	3	5
Servicios de tasación de ECAS	16	5	4	3

Fuente: Banco de España.

(a) Sociedades en las que una o más ECAS son accionistas mayoritarios.

de supervisión de las ET, debiendo vigilar el cumplimiento de los requisitos para obtener y conservar la preceptiva homologación, otorgar la autorización administrativa de funcionamiento, así como el control de las restantes obligaciones que les son exigibles, siendo responsable del mantenimiento de los sistemas de registro y de información adecuados para el ejercicio de sus competencias (2).

La homologación de las tasadoras es preceptiva para que las valoraciones de bienes inmuebles puedan surtir efecto en los siguientes casos: servir de garantía hipotecaria de préstamos que formen parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios; servir de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras; formar parte del patrimonio de las instituciones de inversión inmobiliaria; formar parte del patrimonio de los fondos de pensiones, mejorar los requerimientos de provisiones y de solvencia por los riesgos hipotecarios en cartera de las ECAS y cualquier otra en que así lo exija la normativa. En el último año se ha producido un nuevo reforzamiento de sus funciones, ya que la modificación de la normativa contable de las ECAS, por la que se crea el fondo para la cobertura estadística de insolvencias (3), supone, de hecho, la necesidad de tasar todas las viviendas, con financiación hi-

potecaria, como condición imprescindible para que esta cartera pueda disfrutar de las ventajas de menores exigencias de provisiones para la cobertura del riesgo de crédito.

A lo largo de 1998, el Banco de España desarrolló un proceso de supervisión sobre el cumplimiento formal de los requisitos de homologación exigidos por la legislación a las entidades tasadoras. Este proceso tuvo como consecuencia una reducción muy sustancial de las ET inscritas en el Registro del Banco de España, que, de este modo, ha pasado a reflejar la situación real del sector, eliminando prácticamente las entidades sin actividad tasadora efectiva (4). En cualquier caso, el proceso de reducción de entidades se mantiene en los años posteriores a la fuerte reducción que supuso la homologación de 1988, pero en ningún caso parece que influya sensiblemente en las cifras agregadas del sector, dado que la mayor parte de las que han causado baja estaban inactivas o mantenían una actividad reducida.

Las entidades tasadoras han realizado unas 927 mil valoraciones de bienes inmuebles en 2000, con un retroceso en esta actividad del 4%, si bien el valor establecido de los mismos se eleva a un importe de 223.028 millones de euros (en adelante, m de €), con un crecimiento próximo al 17%. Estas valoraciones las realizan, básicamente (92%), con la finalidad de que los correspondientes bienes inmuebles puedan constituir garantía hipotecaria, con independencia de que la operación financiera llegue finalmente a realizarse o no.

Las entidades de tasación son el objeto del presente artículo, pero debe tenerse en cuenta que la información de balance y cuenta de resul-

(2) El Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo (BOE de 3 de junio), estableció las normas generales del régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, así como el desarrollo del régimen supervisor y del procedimiento sancionador previsto en la Ley 3/1994. En uso de las facultades otorgadas, el Banco de España reguló, por Circular (CBE) 3/1998, de 27 de enero (BOE de 13 de febrero), modificada por CBE 4/1999, 24 de marzo (BOE de 7 de abril), la información a rendir por las ET.

(3) CBE 9/1999, de 17 de diciembre, con entrada en vigor el 1 de julio de 2000, corregida por la CBE 4/2000, de 28 de junio, que modifican en profundidad la CBE 4/1991, de 14 de junio, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros de las ECAS.

(4) Véase «Las entidades de tasación: información estadística 1999», *Boletín económico*, Banco de España, julio-agosto de 2000.

CUADRO 2

Ratios de concentración de las sociedades de tasación

Porcentajes

	Sobre importe de tasaciones				Sobre número de tasaciones			
	1997	1998	1999	2000	1997	1998	1999	2000
R.1-R.5: Muy grandes	49,0	52,3	53,5	54,6	53,2	50,8	50,7	51,1
R.6-R.20: Grandes	31,9	29,5	31,1	31,8	31,8	31,2	33,7	35,9
R.21-R.40: Medianas	12,4	12,7	11,9	11,0	9,8	11,8	10,7	9,6
Resto: Pequeñas	6,7	5,6	3,5	2,6	5,2	6,1	4,9	3,4
PRO MEMORIA:								
Número de entidades (a)	115	100	90	78	115	100	90	78
Fuente: Banco de España.								
(a) Solamente se han considerado aquellas entidades que han realizado alguna operación en el año correspondiente.								

tados se refiere en exclusiva a las sociedades de tasación (cuadros 1 y 8 a 11), mientras que la restante, referida a operaciones de tasación (cuadros 2 a 7), incluye también la de los servicios de ECAS desde 1998, si bien estos representan una mínima parte del negocio total (0,5% de todas las tasaciones y 1,6% del importe).

Los resultados del ejercicio de las sociedades de tasación después de impuestos han alcanzado los 9,3 m de €, inferiores en un 9% a los del anterior, año en el que habían mejorado sensiblemente. Estos resultados representan una rentabilidad del 26% sobre los fondos propios medios del ejercicio, o ROE, unos 7 puntos porcentuales (pp) inferior a la de 1999.

2. ESTRUCTURA Y CONCENTRACIÓN DEL SECTOR

El número de entidades inscritas en el Registro Oficial de ST del Banco de España, a 31 de diciembre de 2000, es de 80, si bien cinco de ellas, en trámite de darlas de baja, están inactivas. A lo largo del último año se han producido un alta y nueve bajas (5 por renuncia, 2 por fusiones, 2 por acuerdo del BE). Con todo ello, la información de los cuadros de este artículo se refiere a 75, excepto la referida a las actividades de tasación, en la que también se incluye, desde 1998, la realizada por los servicios de tasación de las entidades de crédito (ECAS); solo tres, uno menos que en 1999, se mantienen en activo, si bien sus operaciones son bastante irrelevantes desde cualquier punto de vista (5).

(5) Estos servicios, que forman parte de las propias ECAS, solo pueden valorar dentro del ámbito del mercado hipotecario y siempre que los bienes inmuebles valorados sirvan de garantía hipotecaria a operaciones crediticias del grupo financiero al que pertenecen. Los requerimientos para su homologación por el BE son similares a los exigidos a las ST.

La concentración del sector es alta, muestra de las economías de escala propias de esta actividad. Las cinco mayores ET realizan algo más de la mitad de las valoraciones (51% del número y 55% del importe), habiendo mejorado su cuota sobre el importe en casi 6 pp a lo largo de los tres últimos años. Las ET que por su tamaño se sitúan a continuación, las denominadas «grandes», representan aproximadamente la tercera parte del negocio, mejorando en su cuota con más fuerza en el número que en el importe de las tasaciones, debiéndose tener en cuenta que más de la mitad de estas entidades no alcanzan individualmente el 2% de participación en el negocio. Las denominadas medianas, de la 21ª a la 40ª, tienen una participación conjunta en el negocio que retrocede a razón de 1 pp por año, hasta el 11%, con cuota individual que oscila entre el 1,2% de la mayor y el 0,2% de la menor. Finalmente, las más pequeñas son cada año más irrelevantes para el negocio total, con el 3,4% del número y el 2,6% del importe, lo que hace que la supervivencia de estas entidades menores aparezca como problemática de cara al futuro, excepto las especializadas geográfica o funcionalmente, por lo que el número total de entidades seguirá reduciéndose, presumiblemente.

Tiene interés analizar la concentración y actividad de las entidades agrupándolas según el grado de dependencia con relación al principal cliente, normalmente una ECA, para observar si existe una tendencia a la concentración del negocio tasador en alguna de las grandes categorías seleccionadas. El peso relativo de los tres grupos de entidades definidos en el cuadro 3, según la importancia del principal cliente, es bastante estable y no se aprecia una clara tendencia en su evolución temporal. El grupo de entidades constituido por las ST en las que ningún cliente alcanza a representar el

CUADRO 3

Dependencia de las ET respecto a sus clientes

Número y %

Agrupaciones según importancia del cliente principal	1998				1999				2000			
	Nº ET	Tasaciones nº importe	Ingresos ordinarios (IO)		Nº ET	Tasaciones nº importe	Ingresos ordinarios (IO)		Nº ET	Tasaciones nº importe	Ingresos ordinarios (IO)	
Total ET (a)	100	100	100	100	89	100	100	100	78	100	100	100
Un cliente supera 50% de IO	33	34,1	33,0	32,6	31	34,7	33,2	34,1	30	33,1	30,7	32,2
<i>Servicios de tasación de ECAS</i>	5	0,7	3,1	1,8	4	0,6	2,4	1,4	3	0,5	1,7	2,0
<i>Filiales de ECAS (b)</i>	9	24,4	21,2	22,7	9	25,3	21,4	24,3	9	24,9	21,6	23,1
<i>Otras</i>	19	9,0	8,7	8,2	18	8,8	9,4	8,3	18	7,7	7,4	7,1
Un cliente entre 15% y 50% de IO (c)	34	28,1	27,4	28,4	33	26,6	25,2	26,1	27	35,9	31,6	33,5
Ninguno alcanza 15% de IO (d)	33	37,7	39,6	39,0	25	38,7	41,5	39,9	21	31,0	37,7	34,2

Fuente: Banco de España.

(a) Se han clasificado según la importancia relativa del cliente principal, siempre que este sea una ECA, en tres grupos. Hay entidades con otros clientes, distintos del principal, que superan el 15% de los IO, pero esta información no tiene reflejo en el cuadro.

(b) Están participadas mayoritariamente por una ECA, excepto una que está participada por tres, en todos los casos el socio mayoritario es, al tiempo, el cliente principal.

(c) En algunas sociedades el cliente principal no es una entidad del sector crediticio. Son poco numerosas (5 en 2000) y de escasa relevancia, al representar sus ingresos ordinarios menos del 2,5% del total en 2000, después de experimentar una fuerte progresión.

(d) Incluye una ST participada por un amplio grupo de cajas de ahorros, sin que ninguna supere el 12% del capital.

15% de sus ingresos ordinarios es el de mayor peso todos los años, tanto por actividad como por participación en ingresos ordinarios, pudiendo afirmar que representa algo más de un tercio de la actividad total. Le sigue el grupo entidades en las que, al menos, la mitad de la demanda depende de un solo cliente, en todos los casos se trata de una ECA; dentro de esta agrupación las sociedades con más peso son las participadas directamente por la misma entidad de crédito, mientras que los servicios de tasación de las ECAS (6) tienen una importancia marginal. Debe señalarse que el cliente principal representa el 85% de los ingresos ordinarios agregados de todas las entidades que conforman este grupo. Finalmente, el grupo de entidades con una dependencia menor, ya que el cliente principal no alcanza el 50% de sus ingresos ordinarios individuales y representa el 31% de los ingresos totales agregados de este grupo de entidades, tiene un peso ligeramente inferior al de los dos anteriores, pero con un avance significativo en el 2000 que se corresponde con un cierto retroceso de las otras dos agrupaciones. Resumiendo, estas tres agrupaciones de entidades se han repartido, aproximadamente, por terceras partes la actividad tasadora, así como los ingresos ordinarios obtenidos, en el año 2000.

(6) Véase nota 5.

3. ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS TASACIONES

En primer lugar se presenta la distribución, según el tipo de bien tasado, del número e importe en millones de euros de las operaciones de valoración realizadas por las ET en los últimos años, su estructura y variación. Esta distribución de las tasaciones en 2000 muestra que la actividad de estas entidades sigue girando sobre los *bienes inmuebles*, que representan el 99% de las tasaciones y de los importes valorados, sin que las valoraciones de otros bienes adquieran un volumen de alguna consideración.

En el último ejercicio se reduce en un 4% el número de tasaciones realizadas, frente a la fuerte y bastante generalizada progresión del 13% en 1999. Este retroceso en 2000 afecta a los distintos tipos de bienes, con las excepciones más relevantes, por su incremento y progresión, de los solares urbanos y los edificios completos. Muy distinta es la evolución de las valoraciones de los bienes tasados, que muestran un importe total de 226.051 m de € y un crecimiento del 17,5%, inferior al 30% del ejercicio anterior. También aquí los tipos de bienes que muestran una evolución más dinámica son el de *terrenos urbanos* y los *edificios completos*, incluidos

CUADRO 4

Distribución de las tasaciones según el objeto

Millones de euros y %

	1998			1999			2000		
	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual
TOTAL	866,2	100,0	0,4	979,2	100,0	13,0	937,6	100,0	-4,2
Bienes inmuebles	855,9	98,8	0,4	966,5	98,7	12,9	926,7	98,8	-4,1
Fincas rústicas	17,5	2,0	-5,0	17,7	1,8	1,1	16,4	1,7	-7,3
Terrenos urbanos	17,0	2,0	12,5	19,2	2,0	12,9	21,3	2,3	11,3
Edificios completos (a)	53,3	6,1	5,5	61,0	6,2	14,6	64,0	6,8	4,8
Del que:									
Residencial	25,7	3,0	11,4	31,1	3,2	21,4	32,1	3,4	3,1
Terciario	1,9	0,2	9,0	2,3	0,2	22,0	2,9	0,3	24,7
Industrial	22,6	2,6	2,8	22,8	2,3	0,8	23,2	2,5	1,6
Elementos de edificios	762,6	88,0	8,3	864,0	88,2	13,3	819,3	87,4	-5,2
Del que:									
Vivienda	668,4	77,2	5,7	757,5	77,4	13,3	719,1	76,7	-5,1
Oficinas	8,4	1,0	7,9	8,9	0,9	6,0	8,0	0,9	-9,6
Locales comerciales	58,9	6,8	1,0	64,8	6,6	9,9	59,6	6,4	-7,9
Explotación económica	3,3	0,4	-5,4	3,9	0,4	18,3	4,1	0,4	5,2
Otros inmuebles (b)	2,3	0,3	-96,2	0,8	—	-65,2	1,6	0,2	5,0
Otros bienes	10,4	1,2	5,6	12,7	1,3	22,2	10,9	1,2	-13,8
Muebles	6,2	0,7	9,2	10,5	1,1	70,1	7,0	0,8	-33,0
Otras tasaciones (b)	4,2	0,5	0,8	2,1	0,2	-48,6	3,9	0,4	80,0
PRO MEMORIA:									
Otras valoraciones									
Actualizaciones (d)	16,1	1,9	—	19,7	2,0	22,3	20,9	2,2	5,7
Valoraciones intermedias (a)	67,1	7,7	18,4	85,6	8,7	27,5	105,0	11,2	22,7
Patrimonios (e)	3,2	0,4	—	6,3	0,6	0,9	4,1	0,4	-35,7
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
TOTAL	148.291	100,0	5,7	192.339	100,0	29,7	226.051	100,0	17,5
Bienes inmuebles	145.033	97,8	5,4	189.827	98,7	30,9	223.028	98,7	17,5
Fincas rústicas	3.060	2,1	14,2	3.620	1,9	18,3	3.862	1,7	6,7
Terrenos urbanos	8.725	5,9	8,3	12.809	6,7	46,8	19.340	8,6	51,0
Edificios completos (a)	55.463	37,4	21,8	76.380	39,7	37,7	92.794	41,0	21,5
Del que:									
Residencial	39.515	26,6	28,8	55.164	28,7	39,6	62.068	27,5	12,5
Terciario	4.968	3,4	-2,3	8.601	4,5	73,1	10.141	4,5	17,9
Industrial	8.681	5,9	7,9	9.583	5,0	10,4	15.789	7,0	64,8
Elementos de edificios	72.049	48,6	9,8	90.086	46,8	25,0	97.049	42,9	7,7
Del que:									
Vivienda	59.666	40,2	9,1	75.919	39,5	27,2	82.681	36,6	8,9
Oficinas	1.695	1,1	-7,3	1.836	1,0	8,3	2.195	1,0	19,5
Locales comerciales	9.805	6,6	17,3	11.059	5,7	12,8	11.162	4,9	0,9
Explotación económica	4.967	3,3	19,1	6.403	3,3	28,9	9.246	4,1	44,4
Otros inmuebles (b)	770	0,5	-93,3	529	0,3	-31,4	737	0,3	39,5
Otros bienes	3.258	2,2	19,9	2.513	1,3	-22,9	3.023	1,3	20,3
Muebles	2.271	1,5	37,4	2.008	1,0	-11,6	2.729	1,2	35,9
Otras tasaciones (b)	987	0,7	-7,2	504	0,3	-48,9	295	0,1	-41,6
PRO MEMORIA:									
Otras valoraciones									
Actualizaciones (d)	8.022	5,4	—	14.843	7,7	85,0	16.426	7,3	10,7
Valoraciones intermedias (a)	22.719	15,3	6,8	33.994	17,7	49,6	57.466	25,4	69,0
Patrimonios (e)	2.121	1,4	—	1.548	0,8	-27,0	1.672	0,7	8,0

Fuente: Banco de España.

(a) Los edificios se clasifican, según su uso dominante, atendiendo a la superficie de cada uno. Incluye los edificios en construcción, desde 1998 solo por el valor del edificio terminado. Las valoraciones intermedias deben aparecer, exclusivamente, como pro memoria.

(b) Incluye obras de urbanización, etc.

(c) Activos inmateriales, empresas, etc.

(d) Incluye las efectuadas con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando, por modificación significativa del bien valorado, deban figurar como nuevas tasaciones. Hasta 1997, inclusive, se incluían con las valoraciones intermedias.

(e) Con independencia de que su desglose en los distintos componentes se incluyan en los correspondientes apartados.

CUADRO 5

Superficies y valores medios de bienes inmuebles tasados

	1998		1999		2000	
	Valor	Variación anual	Valor	Variación anual	Valor	Variación anual
SUPERFICIES MEDIAS EN METROS CUADRADOS						
Edificios completos						
De uso residencial	2.125	8,1	2.340	10,1	2.247	-4,0
De uso terciario	2.771	-10,8	3.732	34,7	3.507	-6,0
De uso industrial	1.752	1,3	1.440	-17,8	1.709	18,7
Elementos de edificios						
Viviendas	127	-2,2	130	2,1	137	5,1
Oficinas	198	-16,5	189	-4,8	220	16,2
Locales comerciales	201	2,6	191	-5,0	194	1,2
VALOR MEDIO DE LAS TASACIONES EN MILES DE EUROS						
Bienes inmuebles identificados	171	7,8	199	16,4	244	22,5
Fincas rústicas	175	20,2	205	17,0	236	15,1
Terrenos urbanos	514	-3,7	669	30,1	907	35,6
Edificios completos						
De uso residencial	1.540	15,6	1.771	15,0	1.934	9,2
De uso terciario	2.622	-10,4	3.722	42,0	3.520	-5,4
Industriales	384	4,9	420	9,5	681	62,2
Elementos de edificios						
Viviendas	89	4,1	100	12,3	115	14,7
Oficinas	203	-14,1	208	2,2	274	32,3
Locales comerciales	166	16,1	171	2,7	187	9,6
Edificaciones ligadas a explotación económica	1.519	25,8	1.655	9,0	2.271	37,2
VALOR MEDIO DEL METRO CUADRADO EN EUROS						
Edificios completos						
De uso residencial	710	6,7	765	7,7	849	11,1
De uso terciario	877	7,3	948	8,1	1.004	5,9
De uso industrial	219	3,6	292	33,2	399	36,7
Elementos de edificios						
Viviendas	700	6,4	770	10,0	841	9,2
Oficinas	1.023	3,0	1.099	7,4	1.250	13,8
Locales comerciales	826	13,2	893	8,1	967	8,3

Fuente: Banco de España.

los destinados a una explotación económica, mientras que los *elementos de edificios*, en especial la *vivienda* y los *locales comerciales*, siguen creciendo, pero vuelven a perder peso en la actividad de las ET, a pesar de lo cual aún representan el 43% del importe valorado y el 87% de las tasaciones realizadas.

Desde 1998, la información sobre las tasaciones de *edificios completos* no incluye las *valoraciones intermedias de edificios en construcción*, incluyéndose cada edificio una sola vez por la valoración total, bien sea la prevista inicialmente para la hipótesis de edificio terminado, o la efectiva final de la obra terminada, con

lo que en principio se elimina una fuente de duplicidades. También, en dicha fecha, se excluyen las *actualizaciones* de valoraciones de bienes (7). Ambas informaciones se presentan por separado como «pro memoria», donde figura, además, información referida a los *patrimonios* valorados, con independencia de que, en este caso, las tasaciones de sus componentes estén

(7) Se entiende por actualización la revisión de una tasación efectuada con menos de dos años de antigüedad, excepto cuando se hayan producido modificaciones significativas en el bien valorado, en cuyo caso se considera como una tasación nueva. En años anteriores a 1998, las actualizaciones se computan como si fueran operaciones de valoración nuevas y distintas.

CUADRO 6

Distribución de las tasaciones según el peticionario

Millones de euros y %

	1998			1999			2000		
	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual
TOTAL	866,2	100,0	0,4	979,5	100,0	13,1	937,6	100,0	-4,3
Entidades de crédito	783,6	90,5	3,8	882,7	90,1	12,6	848,7	90,5	-3,9
Bancos (a)	336,4	38,8	-3,0	389,1	39,7	15,7	347,6	37,1	-10,7
Cajas de ahorros	405,2	46,8	9,3	437,7	44,7	8,0	438,4	46,8	0,2
Cooperativas de crédito	23,6	2,7	10,7	36,4	3,7	54,4	40,3	4,3	10,7
Establecimientos financieros de crédito	18,5	2,1	16,1	19,5	2,0	5,2	22,4	2,4	15,0
Otros peticionarios	82,6	9,5	-23,5	96,8	9,9	17,1	88,9	9,5	-8,2
Seguros, IIC y FF	6,6	0,8	-18,7	8,9	0,9	34,5	5,1	0,5	-42,7
Organismos públicos (b)	13,5	1,6	33,6	12,6	1,3	-6,5	9,3	1,0	-25,9
Otras personas físicas y jurídicas (c)	62,5	7,2	-30,3	75,3	7,7	20,4	74,5	7,9	-1,1
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Estructura	% s/total	Variación anual
TOTAL	148.291	100,0	5,7	192.340	100,0	29,7	226.051	100,0	17,5
Entidades de crédito	123.600	83,3	11,3	160.874	83,6	30,2	186.847	82,7	16,1
Bancos (a)	50.155	33,8	-3,5	69.597	36,2	38,8	75.458	33,4	8,4
Cajas de ahorros	68.585	46,3	26,4	85.176	44,3	24,2	102.460	45,3	20,3
Cooperativas de crédito	3.083	2,1	13,0	4.255	2,2	38,0	6.294	2,8	47,9
Establecimientos financieros de crédito	1.777	1,2	-14,8	1.845	1,0	3,8	2.635	1,2	42,8
Otros peticionarios	24.691	16,7	-15,6	31.467	16,4	27,4	39.205	17,3	24,6
Seguros, IIC y FF	2.709	1,8	-3,0	3.102	1,6	14,5	2.576	1,1	-17,0
Organismos públicos (b)	1.309	0,9	53,4	2.557	1,3	95,4	1.880	0,8	-26,5
Otras personas físicas y jurídicas (c)	20.673	13,9	-19,3	25.807	13,4	24,8	34.749	15,4	34,7

Fuente: Banco de España.

(a) Incluye el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

(b) Incluye Administración Central, las Comunidades Autónomas, Corporaciones locales, entidades gestoras de la Seguridad Social y organismos autónomos administrativos, comerciales o industriales.

(c) Incluye empresas públicas.

incluidas en los apartados correspondientes. Estos cambios de criterio respecto a la forma de computar los edificios en construcción y las *actualizaciones*, necesarios para evitar duplicidades, introducen una discontinuidad en las cifras que debe tenerse en cuenta si se comparan las de 1998 con las de años anteriores, restando importancia a la desaceleración que aparentemente sufre la actividad de tasación en dicho ejercicio. En cualquier caso, estas dos actividades crecen y se consolidan, representando una parte muy significativa de la carga de trabajo de estas entidades.

La vivienda se mantiene como un elemento central de la actividad de las tasadoras, sobre todo en cuanto al número de las tasaciones, dado que representa el 77% de sus operaciones y el 37 % del montante de las valoraciones (719.100 tasaciones y 82.681 m de €); ambas cuotas descienden uno y tres pp, respectivamente, en 2000. Debe tenerse en cuenta que las cifras referidas a vivienda incluyen, aparte de los pisos como elementos constituyentes de

un edificio, las viviendas unifamiliares adosadas y algunas fincas que, finalmente, se pueden destinar a usos terciarios.

La valoración de *edificios completos* pasa a ser el capítulo más importante de la actividad en cuanto a volumen de negocio, con 92.794 m de € y 41% del importe total, superando a la *vivienda* ya en 1999, si bien suponen un número relativamente bajo de tasaciones (7% del total). La mitad de los 64.000 *edificios completos* valorados se destinan a uso *residencial*, pero los 62.068 m de € de su valoración representan más de los dos tercios del total. En este apartado destacan también los 23.200 *edificios industriales* y los 4.100 inmuebles ligados a una actividad, o *explotación económica*, de características similares, que crecen con fuerza hasta alcanzar conjuntamente el 11% del total. Los restantes tipos de edificios tasados, incluidos los de *uso terciario*, no tienen relevancia a efectos del número de operaciones (0,9%), pero representan el 6,5% del importe total valorado.

CUADRO 7

Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles según su finalidad

Millones de euros y %

	1998			1999			2000		
	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual
Total	855,9	100,0	7,6	966,5	100,0	12,9	926,7	100,0	-4,1
Constituir garantías hipotecarias (a)	776,3	90,7	3,7	877,2	90,8	13,0	851,4	91,9	-2,9
De las que:									
<i>Por Ley 2/81</i> (b)	754,5	88,2	—	805,1	83,3	6,7	793,9	85,7	-1,4
Exigidas a ECAS (c)	15,4	1,8	—	15,7	1,6	2,1	8,4	0,9	-46,4
Seguros, IIC y FF (d)	1,6	0,2	—	1,5	0,2	-8,7	1,5	0,2	1,1
Otros fines (e)	62,6	7,3	34,2	72,2	7,5	15,4	65,4	7,1	-9,5
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
Total	145.033	100,0	31,4	189.827	100,0	30,9	223.028	100,0	17,5
Constituir garantías hipotecarias (a)	124.809	86,1	13,2	164.963	86,9	32,2	193.212	86,6	17,1
De las que:									
<i>Por Ley 2/81</i> (b)	119.687	82,5	—	151.700	79,9	26,7	178.745	80,1	17,8
Exigidas a ECAS (c)	2.087	1,4	—	2.745	1,4	31,5	2.731	1,2	-0,5
Seguros, IIC y FF (d)	1.720	1,2	—	2.241	1,2	30,4	2.140	1,0	-4,5
Otros fines (e)	16.418	11,3	24,9	19.877	10,5	21,1	24.945	11,2	25,5

Fuente: Banco de España.

(a) Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no.

(b) Préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y Orden de 30 de noviembre de 1994.

(c) Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.

(d) Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondo de pensiones.

(e) Incluye los expedientes de expropiación, los seguros de daños y otros no incluidos en los epígrafes, por responder, por ejemplo, a requerimientos de registradores mercantiles, de auditores, etc.

4. EVOLUCIÓN DE LOS VALORES MEDIOS DE TASACIÓN

A continuación se presenta un cuadro 5 en el que se muestran, para los tipos de bienes inmuebles más significativos, los resultados de calcular los valores medios totales de las superficies en metros cuadrados, de las tasaciones en miles de euros y del metro cuadrado en euros. Parece indicado insistir en que los datos de valores medios no son índices de la evolución del tamaño y del precio de los bienes negociados en el mercado inmobiliario, puesto que ni los bienes tasados constituyen una muestra estadísticamente seleccionada de este mercado, ni se obtienen, tratan y depuran con estos objetivos estadísticos.

En primer lugar, llama la atención la escasa superficie media de los edificios destinados a *usos industriales* tasados (1.709 m²), que, a pesar de un incremento del 19%, es mucho más reducido, la mitad, que el de los edificios de *uso terciario* (3.507 m²), e incluso que el de los *residenciales* (2.247 m²). En cualquier caso, si se tiene en cuenta que la mayor parte de los edificios computados

como industriales son naves, sitas o no en polígonos industriales, instalación típica de las PYMES industriales españolas, dicha superficie media puede aparecer como no tan pequeña. De forma parecida, la superficie media de las viviendas tasadas crece a 137 m², sin que las oficinas, a pesar de aumentar el tamaño medio el 16%, y los locales comerciales se distancien sustancialmente (220 m² y 194 m², respectivamente).

El *valor medio de las tasaciones inmobiliarias* totales, los denominados en el cuadro *bienes inmuebles identificados* (8), crecen de forma acelerada por tercer año consecutivo (23%), al igual que sus componentes, con la única excepción del ligero retroceso de los *edificios completos de uso terciario* (-5%), que, a pesar de ello, siguen liderando este apartado, como consecuencia, tanto de su mayor tamaño como del alto valor medio del m². Dicha evolución se debe al continuado crecimiento del valor medio de la *vivienda*, a tasas crecientes

(8) Se ha escogido esta denominación ya que no se computa el concepto *otros inmuebles*, referido a obras de urbanización y similares que es absolutamente irrelevante.

CUADRO 8

Distribución de las tasaciones de bienes inmuebles por Comunidades Autónomas

Millones de euros y %

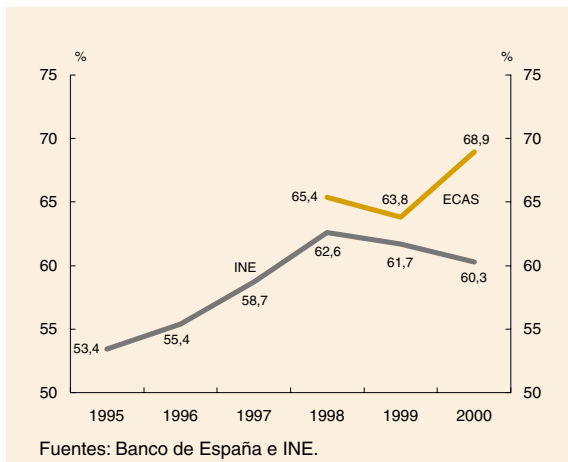
	1998			1999			2000		
	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual	Número en miles	Estructura	Variación anual
Total	855,9	100,0	0,4	966,5	100,0	12,9	926,7	100,0	-4,1
Andalucía (a)	142,5	16,7	12,0	161,6	16,7	13,4	158,3	17,1	-2,0
Aragón	18,5	2,2	-1,8	21,6	2,2	16,9	21,1	2,3	-2,4
Asturias	15,9	1,9	9,9	18,0	1,9	13,5	16,8	1,8	-6,6
Baleares	27,0	3,2	0,6	29,5	3,1	9,3	28,9	3,1	-2,1
Canarias	36,1	4,2	-1,8	38,9	4,0	7,7	39,0	4,2	0,4
Cantabria	12,8	1,5	5,8	13,4	1,4	4,5	12,3	1,3	-8,3
Castilla - La Mancha	26,8	3,1	-2,8	30,5	3,2	14,1	31,0	3,3	1,5
Castilla y León	34,6	4,0	0,7	40,2	4,2	16,3	39,9	4,3	-0,8
Cataluña	194,5	22,7	-3,2	210,3	21,8	8,1	188,3	20,3	-10,5
Extremadura	13,8	1,6	2,1	15,9	1,6	15,4	15,3	1,7	-3,8
Galicia	34,5	4,0	5,8	41,0	4,2	18,7	36,3	3,9	-11,5
La Rioja	3,8	0,4	-2,0	4,5	0,5	19,3	4,8	0,5	6,6
Madrid	110,8	12,9	-11,3	139,4	14,4	25,8	133,8	14,4	-4,0
Murcia	27,5	3,2	17,1	30,5	3,2	11,0	29,8	3,2	-2,4
Navarra	8,4	1,0	2,7	9,1	0,9	8,7	9,8	1,1	7,6
País Vasco	37,9	4,4	1,7	40,7	4,2	7,3	39,7	4,3	-2,4
Valencia	110,4	12,9	0,5	120,7	12,5	9,3	119,5	12,9	-1,0
Extranjero	0,1	—	56,7	0,7	—	92,4	2,1	0,2	85,1
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
Total	145.033	100,0	5,4	189.827	100,0	30,9	223.028	100,0	17,5
Andalucía (a)	20.681	14,3	21,0	26.819	14,1	29,7	34.521	15,5	28,7
Aragón	2.669	1,8	-0,2	3.610	1,9	35,3	4.674	2,1	29,5
Asturias	2.152	1,5	2,6	3.423	1,8	59,0	3.838	1,7	12,1
Baleares	5.453	3,8	29,4	7.385	3,9	35,4	8.901	4,0	20,5
Canarias	7.720	5,3	15,3	10.608	5,6	37,4	12.535	5,6	18,2
Cantabria	1.942	1,3	1,8	2.414	1,3	24,3	3.010	1,3	24,7
Castilla - La Mancha	3.617	2,5	1,6	4.837	2,5	33,7	5.605	2,5	15,9
Castilla y León	5.450	3,8	7,3	7.756	4,1	42,3	9.251	4,1	19,3
Cataluña	33.279	22,9	1,9	41.403	21,8	24,4	44.690	20,0	7,9
Extremadura	1.846	1,3	11,9	2.370	1,2	28,4	2.850	1,3	20,2
Galicia	4.648	3,2	4,3	6.817	3,6	46,6	7.377	3,3	8,2
La Rioja	687	0,5	7,0	988	0,5	43,7	1.207	0,5	22,2
Madrid	30.152	20,8	-5,6	40.549	21,4	34,5	45.770	20,5	12,9
Murcia	3.094	2,1	17,0	3.772	2,0	21,9	5.028	2,3	33,3
Navarra	1.365	0,9	10,5	1.561	0,8	14,4	2.373	1,1	51,9
País Vasco	6.410	4,4	-13,8	8.010	4,2	25,0	9.863	4,4	23,1
Valencia	13.791	9,5	18,7	17.389	9,2	26,1	21.320	9,6	22,6
Extranjero	76	—	75,4	118	—	54,6	215	—	82,2

Fuente: Banco de España.

(a) Incluye Ceuta y Melilla.

GRÁFICO 1

Préstamo sobre valoración vivienda



hasta el 15%, y de los *edificios completos residenciales*, que se desaceleran hasta el 9%, y de los ligados a explotaciones económicas, con crecimiento más irregular pero ciertamente alto en 2000. Debe destacarse el continuado crecimiento de los valores medios de las *fincas rústicas*, pero con un valor por tasación relativamente bajo (235.800 euros), y, en los dos últimos años, el de los *terrenos urbanos*, que se eleva a 907.000 euros, con un crecimiento del 36%.

En el gráfico 1 se presenta el porcentaje que representa la financiación media por operación facilitada por las ECAS para financiar la adquisición de viviendas por su usuario (9) sobre el valor medio de las tasaciones de viviendas individuales realizadas en el ejercicio por las tasadoras. Estos préstamos hipotecarios de las ECAS no suelen representar más del 80% del valor de tasación de la vivienda, con cuya financiación nacen, puesto que en caso contrario estas operaciones pasan a considerarse como no hipotecarias a efectos de provisiones y de solvencia de dichas entidades, pero, en bastantes ocasiones, dicho porcentaje resulta muy inferior, debido a que el adquirente financia una parte importante de su nueva vivienda con el producto de la venta de la anterior. Dado que esta información solo está disponible desde 1998, también se presenta dicho cálculo realizado con la procedente del INE sobre préstamos hipotecarios registrados (10), pues, a pe-

sar de las diferencias en las definiciones, en la asignación temporal de los datos y en los criterios estadísticos, parecen aproximar correctamente dicha relación, entre valores medios de financiación y de tasación de la vivienda, para un período más largo.

A la vista del gráfico 1, cabe observar la progresión de casi 5 pp que sitúa la estimación del importe medio financiado por las ECAS en el 69% del valor medio de tasación en 2000; progresión que resulta coherente con el mayor esfuerzo financiero necesario, dado el crecimiento del precio de la vivienda en el último año. De todas formas, debe insistirse en que toda esta información debe analizarse con sumo cuidado y precaución, en especial desde el punto de vista estadístico, dada la diversidad de las fuentes y de sus finalidades y por tanto de las definiciones conceptuales subyacentes.

En cuanto al *valor medio del m²*, destaca la similitud entre los niveles y crecimientos, en los tres últimos años, de los *edificios residenciales* (849 euros el m²) y las *viviendas* individuales (841 euros el m²), mientras que el de las *oficinas* individuales, con tasas de crecimiento que se aceleran, es un 25% superior al de los *edificios destinados a usos terciarios* (1.004 euros el m²), y los *locales comerciales* tasados muestran una situación intermedia (967 euros el m²), por debajo de los anteriores. Los *edificios industriales* presentan un fuerte crecimiento (37%), por segundo año consecutivo, dentro de su menor valor medio comparado.

5. DISTRIBUCIÓN DE LAS TASACIONES

En este apartado se presenta la distribución, en números e importes, de todas las tasaciones, según sea el peticionario (cuadro 6), de los bienes inmuebles, en función de la finalidad para la que se solicita (cuadro 7), y de la Comunidad Autónoma en la que se ubica (cuadro 8).

Las *entidades de crédito* se mantienen como el demandante básico de las tasadoras (90% en número y 83% en importe), si bien debe tenerse en cuenta que se les imputan las solicitadas por ellas y por sus clientes, incluso en el caso de que sean estos los que asumen directamente la factura de los honorarios. Coherente con esta estructura de clientes y con el origen de estas entidades, ligado al desarrollo y organización del mercado hipotecario, casi la totalidad de la demanda, el 92% de las tasaciones inmobiliarias y 87% de su importe, se realiza con la finalidad de analizar las *garantías hipotecarias* que pueden respaldar operaciones financieras. El

(9) Esta información, disponible desde 1998, no incluye préstamos al promotor para la financiación de la construcción hasta el momento en que se produce la subrogación por el adquirente.

(10) Datos del *Anuario estadístico de España, año 2000*, del Instituto Nacional de Estadística (INE), sobre hipotecas y vivienda. Los correspondientes al 2000 son provisionales.

CUADRO 9

Balance

Miles de euros y %

	1998			1999			2000		
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
Circulante	56.052	67,7	25,2	57.834	67,2	3,2	55.854	64,0	-3,4
Tesorería	19.959	24,1	20,4	25.322	29,4	26,9	23.698	27,2	-6,4
Deudores	25.125	30,4	24,6	20.573	23,9	-18,1	20.557	23,6	—
Inversiones financieras	10.930	13,2	36,5	11.931	13,9	9,2	11.599	13,3	-2,8
Inmovilizado	24.607	29,7	-0,2	26.910	31,3	9,4	29.918	34,3	11,2
Inmaterial (neto)	11.097	13,4	89,5	9.853	11,4	-11,2	10.723	12,3	8,8
Material (neto)	11.210	13,5	-14,1	13.583	15,8	21,2	14.884	17,1	9,6
Financiero	2.288	2,8	-60,2	3.471	4,0	51,7	4.310	4,9	24,2
Otras cuentas	2.079	2,5	-11,0	1.367	1,6	-34,2	1.444	1,7	5,6
ACTIVO TOTAL = PASIVO TOTAL	82.760	100,0	15,3	86.112	100,0	4,1	87.221	100,0	1,3
Fondos propios	33.097	40,0	5,5	34.878	40,5	5,4	38.748	44,4	11,1
Capital desembolsado	19.037	23,0	6,0	20.833	24,2	9,4	23.336	26,8	12,0
Reservas netas	14.056	17,0	5,4	14.051	16,3	—	15.414	17,7	9,7
Resultados	8.349	10,1	-5,1	10.278	11,9	23,1	9.317	10,7	-9,4
Acreedores	40.583	49,0	26,1	40.748	47,3	0,4	38.355	44,0	-5,9
Largo plazo	10.834	13,1	62,0	9.152	10,6	-15,5	8.748	10,0	-4,4
Corto plazo	29.748	35,9	16,6	31.596	36,7	6,2	29.607	33,9	-6,3
<i>De los que: comerciales</i>	<i>13.942</i>	<i>16,8</i>	<i>4,2</i>	<i>16.343</i>	<i>19,0</i>	<i>17,2</i>	<i>17.451</i>	<i>20,0</i>	<i>6,8</i>
Otras cuentas	721	0,9	—	201	0,2	-72,1	798	0,9	97,0

Fuente: Banco de España.

fuerte crecimiento del valor de las tasaciones para constituir garantías hipotecarias se corresponde con la evolución de financiación de esta naturaleza realizada por las ECAS en los últimos años, que han superado tasas de crecimiento del 20%.

La distribución de las tasaciones territorialmente, por Comunidades Autónomas (CCAA), pone de manifiesto que el peso de números e importes es bastante similar entre sí, en casi la totalidad de CCAA, si bien, en algunas, como Baleares, Canarias y País Vasco, el peso del volumen de negocio por importes es ligeramente superior, con la única excepción de Madrid. Así, resulta que en la Comunidad de Madrid se tasa por un valor del 20,5% del total, similar a Cataluña, pero este negocio se obtiene con un número de tasaciones muy inferior, cuyo peso es del 14%, o sea 6 pp menos. Este fenómeno solo puede justificarse por la acumulación en Madrid de grandes operaciones de elevada valoración unitaria, normalmente edificios completos de uso terciario, debido a la importancia del sector servicios, así como por la localización de numerosas sedes sociales de grandes empresas en esta Comunidad, asignando eventualmente las operaciones al domicilio social del cliente, y no al territorio en el que se ubican los bienes inmobiliarios tasados, tal como exige la normativa.

Siempre resulta difícil eliminar completamente este fenómeno, conocido habitualmente como de capitalidad.

6. BALANCE DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN

El balance total de las ST alcanza 87 m de € a finales de 2000, con un aumento anual del 1,3%, incremento que se ha desacelerado a lo largo de los tres últimos años. Los *fondos propios, capital y reservas*, crecen un 11%, con lo que adquieren un peso específico en el balance, aún más importante, del 44%. Los *resultados del ejercicio* disminuyen un 9%, después de la mejora del año anterior, si bien, descontados los impuestos, representan el 25% de los fondos propios medios del ejercicio (ROE).

Las cuentas de *acreedores* retroceden en el año, con la única excepción de los *comerciales*, que crecen el 7%, y son debidos mayoritariamente a deudas por los servicios de profesionales independientes.

En el activo el protagonismo lo mantienen las cuentas de *circulante*, que a pesar de su disminución aún representan el 64% del total. Entre sus componentes destaca la

CUADRO 10

Cuenta de pérdidas y ganancias agregada de las sociedades de tasación

Miles de euros y %

	1998		1999		2000	
	Importe	Variación anual	Importe	Variación anual	Importe	Variación anual
1. Ingresos	150.584	9,8	176.061	16,9	185.982	5,6
Por tasación de inmuebles	139.870	9,9	170.777	22,1	180.240	5,5
Por otros servicios	7.647	-0,4	4.292	-43,9	3.940	-8,2
Financieros	960	-24,5	543	-43,4	778	43,3
Otros	2.103	135,0	448	-78,7	1.023	128,3
2. Gastos	-136.981	16,7	-159.888	16,7	-170.574	6,7
De personal	-21.598	7,3	-22.259	3,1	-24.382	9,5
Por servicios profesionales	-95.431	26,8	-114.764	20,3	-120.918	5,4
De los que: tasadores	-85.903	—	-102.240	19,0	-108.219	5,8
Otros generales	-16.333	-16,5	-19.007	16,4	-21.046	10,7
Financieros	-690	-30,3	-754	9,3	-698	-7,4
Amortización y provisiones	-2.929	98,6	-3.104	6,0	-3.530	13,7
3. Resultados ordinarios (1 + 2)	13.603	-30,9	16.173	18,9	15.408	-4,7
4. Resultados extraordinarios	-474	-93,6	-573	20,9	-1.492	160,4
5. Resultados antes de impuestos	13.129	7,1	15.600	18,8	13.916	-10,8
6. Impuestos	-4.745	38,1	-5.315	12,0	-4.595	-13,5
7. Resultado contable	8.349	-5,0	10.275	23,1	9.320	-9,3

Fuente: Banco de España.

cuenta de *deudores*, netos de provisiones, derivados de las ventas y prestación de servicios en más del 75%, que mantienen un volumen idéntico al de 1999, a pesar del fuerte crecimiento del volumen de las tasaciones (17%) y del de los ingresos ordinarios (6%). También destaca la progresión del *inmovilizado* neto de amortizaciones, tanto material como inmaterial, que debe responder al esfuerzo que realizan las ST para mantener su homologación, ya que tienen que disponer del nivel mínimo adecuado de organización, procedimientos, métodos y tecnología para poder prestar sus servicios.

El buen nivel de las *inversiones financieras*, tanto el de las de corto plazo, *circulante*, que se mantienen próximas a las del año anterior, como el del inmovilizado financiero, que crece con fuerza, alcanzando, entre ambos, los 16 m de €, el 18% del balance y el 41% de los fondos propios, contribuye a dar solidez al balance de las tasadoras.

7. RESULTADOS DE LAS S.T.

Los *ingresos* derivados de su actividad ordinaria, de la venta de servicios —básicamente de tasación— y de las inversiones financieras

alcanzan los 186 m de €, con un incremento del 6%, menor que el de años anteriores. Resalta la mejora de los *ingresos financieros*, que representan una rentabilidad aproximada del 5% de la inversión financiera media del año, y la de los procedentes de actividades distintas de la tasación.

En cualquier caso, la tasación de inmuebles representa el 97% de los ingresos totales, y marca, evidentemente, su evolución, con 180 m de €, y una flexión a la baja de su crecimiento, que se sitúa en el 5,5%, desde el 22% de 1999. Estos ingresos por tasación de inmuebles tienen su origen mayoritario en la tasación para la constitución de garantías hipotecarias (en más del 90%), con independencia de que la correspondiente operación financiera llegue a realizarse.

Los ingresos medios por operación de tasación realizada avanzan a lo largo de los años a una tasa media próxima al 10%, hasta situarse en los 194 euros por tasación inmobiliaria, en promedio de 2000 (gráfico 2). Más irregular es el comportamiento de estos ingresos en relación con el tamaño medio de los bienes inmuebles valorados, debido, sobre todo, a la gran irregularidad del peso en el total de las fincas rústicas a lo largo del

CUADRO 11

Distribución de los ingresos por tasaciones según el objeto

Miles de euros y %

	1998			1999			2000		
	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual	Importe	Estructura	Variación anual
Total	139.846	100	—	170.775	100	22,1	180.233	100	5,5
Constituir garantías			—						
hipotecarias (a)	122.520	87,6	—	154.157	90,3	25,8	162.621	90,2	5,5
Exigidas a ECAS (b)	2.204	1,6	—	1.753	1,0	-20,5	1.599	0,9	-8,8
Seguros, IIC y FF (c)	1.014	0,7	—	807	0,5	-20,4	798	0,4	-1,1
Otros fines (d)	14.108	10,1	—	14.058	8,2	-0,4	15.215	8,4	8,2

Fuente: Banco de España.

(a) Con independencia de que la operación hipotecaria llegue a perfeccionarse o no. Básicamente, préstamos en los que los bienes se valoran según lo establecido en la sección segunda del capítulo II del Real Decreto 685/1982 y Orden de 30 de noviembre de 1994.

(b) Requeridas por las normas contables que rigen las entidades de crédito.

(c) Incluye el inmovilizado de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, el patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y el de fondo de pensiones.

(d) Incluye los expedientes de expropiación, los seguros de daños y otros no incluidos en los epígrafes, por responder, por ejemplo, a requerimientos de registradores mercantiles, de auditores, etc.

tiempo. Finalmente, los ingresos se reducen en términos del valor de los bienes inmuebles tasados por segundo año consecutivo, situándose en 808 euros en promedio por cada millón de euros tasado.

Los *gastos*, 171 m de €, experimentan un crecimiento de casi el 7%, superando el de los *ingresos*, lo que supone un empeoramiento de los resultados (-5%). La contratación de servicios a tasadores profesionales independientes es la principal partida de gastos (63%), que crece el 6%, lo que significa una desaceleración muy importante del crecimiento de este concepto. Frente a ello, en 2000 se acelera el crecimiento de los *gastos de personal* propio hasta casi el 10%, aunque representan una parte menor del gasto (24,4 m de €) de personal total, incluidos los *tasadores externos* (132,6 m de €). Los *otros gastos generales*, 21 m de €, moderan su crecimiento al 11%, frente al 16% del año anterior. Los gastos financieros se reducen y representan un coste del 3,4% de la financiación media del año. Las necesidades de *amortización y de provisiones* son de 3,5 m de €, con un crecimiento del 14%.

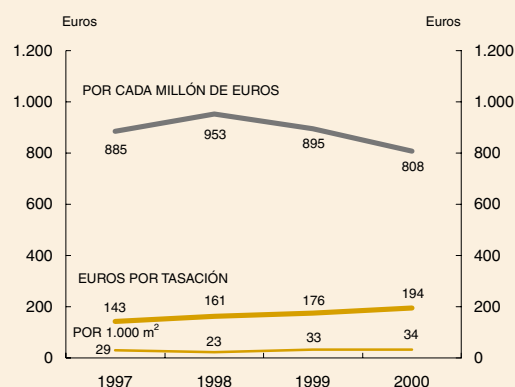
Todas estas cifras son coherentes con la forma de operar de las ST, basada en un reducido equipo permanente de tasadores, fundamentalmente de dirección y control, y en la utilización de servicios de tasadores autónomos externos. Así, se observa que la plantilla se mantiene bastante estable en los tres últimos años, sobre los mil empleados (14 de media por ST), mientras que utilizan un total de 7.275 tasadores (97 por ST), incluidos los que figuran en la plantilla como empleados. En conjunto, realizan unas 130 tasaciones en

promedio por tasador. Las ST han cerrado más del 20% de sus oficinas o sucursales, manteniendo 260, lo que representa una media de 3,5 sucursales por sociedad. Esta reducción debe contribuir a moderar la evolución de los gastos generales.

Al comentado retroceso de los resultados ordinarios, del 4,7%, se ha unido el fuerte crecimiento de las pérdidas por resultados extraordinarios negativos, lo que sitúa los resultados antes de impuestos (RAI) en 13,9 m de €, un 10% inferiores a los de 1999. Estos resultados suponen una rentabilidad media de los *fondos propios* medios del año del 42%, situando la ROE, una vez deducidos los 4,6 m de € de impuestos pagados, que disminuyen un 13%, en el 25,3%, unos 5 pp inferior a la de 1999.

GRÁFICO 2

Ingresos medios por tasaciones inmobiliarias



Fuente: Banco de España.

CUADRO 12

Información sobre número de empleados, oficinas y profesionales

	1998		1999		2000	
	Número	Variación anual	Número	Variación anual	Número	Variación anual
Empleados en plantilla	1.060	—	1.083	2,2	1.028	-5,1
Tasadores	7.111	—	7.013	-1,4	7.275	3,7
<i>Vinculados</i>	534	—	666	24,7	588	-11,7
<i>No vinculados</i>	6.577	—	6.347	-3,5	6.686	5,3
Sucursales o delegaciones	303	—	332	9,6	260	-21,7
Fuente: Banco de España.						

En términos generales, dicho empeoramiento afecta tanto a la mayoría de ST (54, o sea, el 72%), que cierran 2000 con beneficios inferiores en un 5% a los de 1999, como a las restantes 21 ST, que lo cierran con pérdidas de 0,6 m de €, doblando las de las 16 ST que estaban en dicha situación un año antes. Existen economías de escala muy evidentes en este sector de actividad económica, puesto que todas las entidades con pérdidas son de tamaño muy pequeño. Así, individualmente, ninguna ST con pérdidas alcanza el 0,5% del negocio total, medi-

do en número de tasaciones o en importe de lo tasado y, en conjunto, representan algo menos del 1,65%.

La concentración del sector no parece tener una gran incidencia en cuanto a los resultados, puesto que las cinco mayores entidades que representan, tal como se ha visto en un apartado anterior, el 51% del valor de las tasaciones solo alcanzan el 37% del resultado neto del ejercicio.

18.9.2001.